

ישראל-קנדה (ט.ר) בע"מ ("החברה")

לכבוד
הבורסה לניירות ערך בת"א בע"מ
www.tase.co.il

לכבוד
רשות ניירות ערך
www.isa.gov.il

27 בדצמבר 2020

הנדון: דיווח מיידי

החברה מתכבדת להודיע כי ביום 24 בדצמבר 2020 התקבלה בידי הצלחת השרון בע"מ, חברה בת בבעלות ובשליטה מלאה, המחזיקה בשותפות מוגבלת בשיעור של 81% ואשר הינה הבעלים של פרויקט רמת השרון החדשה (לשעבר מתחם אלקו)¹ (להלן ובהתאמה: "**השותפות**") ו- "**הפרויקט**"), שומה, לפיה בשנים 2016, 2017 ו-2018 רשמה השותפות בספריה מקדמות מלקוחות בגין שיווק זכויות למגורים בפרויקט בסך כולל של כ-289 מיליון ש"ח ולפיכך השותפות נדרשת לדווח על הכנסות ממכירת זכויות מגורים במועד קבלת התמורה בפועל, בניכוי אומדן עלות המלאי, כך שתוספת ההכנסה של השותפות בשנים האמורות עומדת על סך של כ-177 מיליון ש"ח (להלן: "**ההכנסה החייבת במס**"). בהתאם לעמדת רשויות המס, על החברה לשלם מס בגין ההכנסה החייבת במס בסך של כ-42 מיליון ש"ח (להלן: "**השומה**" ו-"**סכום השומה**", בהתאמה) וסכום נוסף של ריבית בסך של כ-6 מיליון ש"ח.

כאמור בסעיף 6.3.3.4 לדוח ברנע 2019, לסעיף א' לדוח דירקטוריון ליום 30 בספטמבר 2020² וכן בשקף מס' 35 במצגת לשוק ההון³, החברה טרם הכירה בהכנסות ממכירות בגין יחידות הנמכרות למגורים בפרויקט, וזאת מאחר וטרם ניתן לזהות באופן ספציפי ומוגדר את הזכויות בהתקשרות מול כל לקוח, שהינן במהותן זכויות עתידיות. ההכנסה בגין מכירת הזכויות במקרקעין תוכר כאשר תאושר התוכנית המשביחה לקרקע (המפורטת בסעיף 6.3.3.2 לדוח ברנע 2019) וניתן יהיה לזהות ספציפית ובצורה מוגדרת את הזכויות בהתקשרות מול כל לקוח. יצוין, כי **החברה פנתה בפניה מקדמית לרשות ניירות ערך בנושא והטיפול החשבונאי בעניין אי הכרה בהכנסות ממכירת יחידות למגורים בפרויקט נקבע לאחר קבלת עמדת רשות ניירות ערך בעניין, הרשות לניירות ערך פרסמה את עמדתה באתר האינטרנט שלה בחודש פברואר 2020**⁴.

בכוונת החברה, לאחר התייעצות עם יועציה המקצועיים, לערער על השומה האמורה היות שחרף העובדה שהחברה טרם הכירה בהכנסה כאמור לעיל החברה נדרשת לשלם מס בגינה, להערכת הנהלת החברה, בין היתר על סמך יועציה המקצועיים של החברה, הסיכוי כי עמדת רשות המיסים תתקבל אינו גבוה.

השלכות חשבונאיות

אם וככל שעמדת החברה בערעור לא תתקבל כי אז להערכת החברה, בהתבסס על כך שהחברה טרם הכירה בהכנסות וברווח ממכירת יחידות למגורים והן נרשמו בספריה כמקדמות מלקוחות בגין שיווק יחידות מגורים, **סכום השומה לא ישפיע על דוח רווח והפסד וההון העצמי של החברה**. יובהר, כי האמור לעיל בגין ההשלכות החשבונאיות הינן הערכות ראשוניות של החברה ולפיכך עלול לחול בהן שינוי, לרבות שינוי מהותי.

בכבוד רב,

¹ לפרטים אודות הפרויקט ראו סעיף 6.3.3.1 לדוח תיאור עסקי התאגיד של החברה לשנת 2019 אשר צורף כחלק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2019, כפי שפורסם ביום 19 במרץ 2020 (מספר אסמכתא: 2020-01-023674) (להלן: "**דוח ברנע 2019**").

² פורסם ביום 24 בנובמבר 2020, מס' אסמכתא 2020-01-126270 (להלן: "**דוח דירקטוריון 2019/30**").

³ פורסם ביום 13 בדצמבר 2020, מס' אסמכתא 2020-01-134718 (להלן: "**המצגת**").

⁴ לפרטים ראו גם את הפניה המקדמית של החברה ואת תגובת הרשות בקישור שלהלן:

https://www.isa.gov.il/%D7%92%D7%95%D7%A4%D7%99%D7%9D%20%D7%9E%D7%A4%D7%95%D7%A7%D7%97%D7%99%D7%9D/Corporations/Attitudes%20and%20decisions%20regarding%20accounting%20and%20auditing/Staff_Possitions/Preliminary_Inquiries/hak.ara/Pages/default.aspx

ישראל-קנדה (ט.ר) בע"מ
ע"י מר גיא קנדה, סמנכ"ל הכספים של החברה